

Управление многоквартирными домами: правовое регулирование и опыт взаимодействия управляющих компаний и собственников жилья

Два способа управления в многоквартирном
доме: управление ТСЖ и управление
управляющей организацией – плюсы и минусы

ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ, 2011 г.

Два способа управления в многоквартирном доме: управление ТСЖ и управление управляющей организацией – плюсы и минусы

ВОПРОСЫ	ТСЖ (Товарищество собственников жилья)	ОЦЕНКА	УО (Управляющая организация)	ОЦЕНКА
Кто заключает договора на обслуживание дома и контролирует качество услуг	Избранное жильцами правление с одобрения общего собрания	Можно повлиять на качество предоставляемых услуг, сменив подрядчика	Управляющая организация	Невозможно изменить качество обслуживания или стоимость услуг
Кто и как назначает размер коммунальных платежей	Правление ТСЖ в соответствии со счетами поставщиков услуг		Управляющая организация, без обоснования цен	
Что входит в обязательные платежи	Оплата поставщикам ресурсов и услуг (вода, тепло, вывоз мусора и т.д.)+ членские взносы	Размер членских взносов согласовывается на собрании собственников, не всегда они выше, чем оплата работы штата УО	Оплата поставщикам ресурсов и услуг (вода, тепло, вывоз мусора и т.д.) и доля прибыли УК	Наценка УО может быть неоправданно высокой

Два способа управления в многоквартирном доме: управление ТСЖ и управление управляющей организацией – плюсы и минусы

ВОПРОСЫ	ТСЖ (Товарищество собственников жилья)	ОЦЕНКА	УО (Управляющая организация)	ОЦЕНКА
Можно ли снизить затраты на содержание жилья	Возможно	Сократить расходы можно с помощью прибыли, полученной от хозяйственной деятельности ТСЖ	Невозможно	Выбор поставщиков услуг остается за УО , и не всегда этот выбор удачен
Кому мы платим	На расчетный счет ТСЖ, откуда средства идут на оплату предоставленных услуг	Члены ТСЖ могут проверить , куда расходуются деньги	На счет управляющей организации	Собственники квартир не видят дальнейшее движение средств
Можно ли контролировать работу ТСЖ/УО	Да, с помощью выбранной членами ТСЖ ревизионной комиссии	Комиссия знакомит с результатами всех членов ТСЖ	Да, по закону (п. 10 ст. 161 ЖК) любой собственник может потребовать отчет от УО.	Разобраться в отчете УО не просто

Два способа управления в многоквартирном доме: управление ТСЖ и управление управляющей организацией – плюсы и минусы

ВОПРОСЫ	ТСЖ (Товарищество собственников жилья)	ОЦЕНКА	УО (Управляющая организация)	ОЦЕНКА
Ответственность собственников перед коммунальными службами	Совместная	Если в доме есть неплательщики, долги раскидываются между членами ТСЖ	Индивидуальная	Возможно отключение должников от необходимых ресурсов, остальные собственники не пострадают
Возможность получения субсидии от государства на проведение капитального ремонта	Есть	Программа реформирования ЖКХ предполагает предоставление субсидий от государства домам, в которых организовано ТСЖ	Нет	

Два способа управления в многоквартирном доме: управление ТСЖ и управление управляющей организацией – плюсы и минусы

Способ управления	Управление ТСЖ	Управление управляющей организацией
Плюсы	<ol style="list-style-type: none">1. Качество услуг контролируется непосредственно собственниками через правление ТСЖ.2. Структура расходов не включает наценку (прибыль).3. Прозрачность в использовании денежных средств.	<ol style="list-style-type: none">1. Возможность снижения расходов на содержания МКД и повышения качества обслуживания за счет синергизма в управлении МКД.

Два способа управления в многоквартирном доме: управление ТСЖ и управление управляющей организацией – плюсы и минусы

Способ управления	Управление ТСЖ	Управление управляющей организацией
Минусы	<ol style="list-style-type: none">1. Слабая юридическая грамотность членов Правления по вопросам жилищного законодательства.2. Низкий уровень опыта управления МКД	<ol style="list-style-type: none">1. Возможен конфликт интересов УО, как коммерческой организации, и интересов собственников жилья в вопросе качества обслуживания дома.2. Не прозрачность финансовой отчетности.

Два способа управления в многоквартирном доме: управление ТСЖ и управление управляющей организацией – плюсы и минусы

Спасибо за внимание.